



THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN VÀ DỰ BÁO CƠ HỘI ĐẦU TƯ

GS., TSKH. ĐẶNG HÙNG VŨ

Bối cảnh chung của thị trường bất động sản cho thấy, khả năng “sốt cao” vẫn chưa thể xảy ra tức thời, song thị trường bất động sản năm 2017 dự báo sẽ có “sức nóng” cao hơn so với năm 2016. Tâm lý thị trường theo đó cũng sẽ có nhiều thay đổi, cơ bản là lấy lại niềm tin của nhà đầu tư và tỷ lệ đầu tư thị trường bất động sản có xu hướng tăng lên. Đây chính là điểm khác biệt lớn giữa năm 2016 và năm 2017.

Từ khóa: Bất động sản, tín dụng, thị trường, nhà đầu tư, nhà ở

General prospect of real estate market shows that the possibility of “high fever” may not happen at present, however, real estate market in 2017 is forecast to be highly heated. Market psychology, therefore, will be changed in the manner to recover confidence of the investors and increase the investment rate for real estate. This is the most different point between the two years.

Keywords: Real estate, credit, market, investors, housing

Ngày nhận bài: 2/1/2017

Ngày chuyển phản biện: 4/2/2017

Ngày nhận phản biện: 13/1/2017

Ngày chấp nhận đăng: 15/1/2017

Tổng quan thị trường bất động sản năm 2016

Giao dịch trên thị trường ổn định

Thống kê cho thấy, lượng giao dịch trên thị trường bất động sản (BDS) năm 2016 bảo đảm tính ổn định khá cao, không có biểu hiện suy giảm nhưng cũng không có hiện tượng tăng đột biến. Tại Hà Nội cũng như TP. Hồ Chí Minh, mỗi tháng có khoảng từ 1.000 tới 1.200 giao dịch. Mức giao dịch trên cho thấy, thị trường tăng trưởng ổn định và không biểu hiện tăng đột biến.

Tồn kho bất động sản giảm

BDS tồn đọng luôn là yếu tố gây trở ngại cho phát triển thị trường BDS. Một mặt, thể hiện sự lãng phí nguồn lực; Mặt khác, làm suy giảm nguồn lực tài chính cho đầu tư BDS. Tính đến cuối năm 2013, lượng vốn trong kho BDS tồn đọng được ước tính khoảng hơn 100 nghìn tỷ đồng. Đến năm 2014, lượng vốn tồn đọng này đã giảm 1/2, chủ yếu bằng cách chuyển đổi dự án cho phù hợp. Kể từ tháng 1/2015 tới tháng 9/2016, lượng vốn tồn đọng trong các dự án BDS tồn kho đã giảm từ 73,2 nghìn tỷ đồng xuống còn 33,6 nghìn tỷ đồng. Riêng năm 2016, lượng vốn tồn kho giảm xấp xỉ từ 1.000 tới 2.000 tỷ đồng/tháng. Tuy nhiên, số tồn kho còn lại là loại khó giải quyết, vì thường không bảo đảm điều kiện làm chỗ ở.

Tín dụng bất động sản có chiều hướng tăng

Mặc dù tín dụng BDS trong năm 2016 đã có chiều hướng tăng mạnh, nhưng cho thấy nhiều dấu hiệu rủi ro xuất hiện, nhất là trong cơ chế thế chấp bằng BDS tại các ngân hàng thương mại.

“Sức nóng” đối với từng phân khúc thị trường

Về phân khúc khu công nghiệp: Đây là phân khúc có tính biệt lập khá cao, được hình thành và triển khai dựa trên quy hoạch công nghiệp hóa của Chính phủ và UBND cấp tỉnh. Đối với phân khúc này, tình trạng chung vẫn là cung tăng nhanh hơn cầu và mức độ lấp đầy vẫn chỉ ở mức xấp xỉ khoảng 50%.

Về phân khúc văn phòng cho thuê: Phân khúc này đã được hình thành từ những ngày đầu đổi mới ở các đô thị lớn Việt Nam, sức phát triển luôn phụ thuộc vào độ “nóng” của nền kinh tế.



Cầu sẽ tăng khi nền kinh tế hoạt động mạnh và cầu giảm khi kinh tế rơi vào khó khăn. Tại TP. Hồ Chí Minh, cung của văn phòng cho thuê gần như không tăng trong năm 2016, độ lấp đầy đạt tới khoảng 95%. Tại Hà Nội, cung tăng khoảng từ 20 nghìn m² tới 30 nghìn m² mỗi quý, mức độ lấp đầy chỉ đạt khoảng 86%.

Về phân khúc cơ sở bán lẻ: Đây là phân khúc mới được quan tâm trong phân tích thị trường BĐS kể từ khi các nhà đầu tư nước ngoài có kế hoạch chiếm lĩnh thị trường bán lẻ ở Việt Nam. Cũng kể từ đó, các nhà đầu tư trong nước bắt đầu có kế hoạch phát triển các BĐS phục vụ hệ thống bán lẻ như trung tâm thương mại, cửa hàng bán lẻ, siêu thị, cửa hàng tiện ích... Năm 2016, nguồn cung BĐS phục vụ bán lẻ tại Hà Nội và TP. Hồ

Điểm sáng nhất trong phát triển thị trường bất động sản năm 2016 là hình thức đầu tư “phi truyền thống” đối với phân khúc bất động sản du lịch, nghỉ dưỡng. Hiện nay, có thể khẳng định đây là phương thức đầu tư khá an toàn và hiệu quả.

Chí Minh đều tăng khá nhanh so với năm 2015. Tại TP. Hồ Chí Minh, cung tăng khoảng từ 60 nghìn tới 100 nghìn m² mỗi quý, mức độ lấp đầy đạt khoảng 91%. Còn ở Hà Nội, cung ở mức khoảng 25 nghìn m² mỗi quý, mức độ lấp đầy chỉ đạt khoảng 75%. Như vậy, mức độ phát triển của phân khúc bán lẻ tại TP. Hồ Chí Minh cao hơn tại Hà Nội. Nhìn chung, triển vọng phát triển của phân khúc này vẫn còn lớn, khi dân số tại cả 2 đô thị loại đặc biệt này vẫn giữ mức độ tăng cơ học quá cao.

Về phân khúc nhà ở: Phân khúc này luôn là phân khúc quan trọng trong thị trường BĐS. Tại TP. Hồ Chí Minh, cung căn hộ chung cư luôn đạt mức từ 3 nghìn tới 4 nghìn căn hộ đã hoàn thành và từ 5 nghìn tới 7 nghìn căn hộ “trên giấy” mỗi quý với mức độ tồn kho khoảng 13,5%. Tại Hà Nội, cung căn hộ chung cư luôn đạt mức từ 3 nghìn tới 5 nghìn căn hộ đã hoàn thành và từ 3 - 9 nghìn căn hộ “trên giấy” mỗi quý với mức độ tồn kho khoảng 16%.

Tóm lại, phương thức mua bán nhà “trên giấy” vẫn chiếm tỷ trọng cao hơn mua bán nhà đã hoàn thành. Phân khúc nhà ở vẫn trên đà phát triển tốt. Tuy nhiên, nhìn sâu hơn vào tỷ lệ cung và cầu giữa nhóm nhà ở cao cấp, trung cấp và bình dân, có thể thấy phân khúc thị trường BĐS nhà ở năm 2016 đang diễn ra theo hướng cung không phù hợp cầu.

Về phân khúc du lịch, nghỉ dưỡng: Phân khúc này

mới được các nhà đầu tư phát triển theo phương thức “phi truyền thống” mang tính xã hội hóa đầu tư. Các đơn vị BĐS được chủ đầu tư dự án bán cho các nhà đầu tư cá nhân để sử dụng hoặc cho thuê trong thời gian không sử dụng. Sức phát triển của phân khúc này khá mạnh do tiềm năng du lịch của Việt Nam lớn và phương thức đầu tư phù hợp. Địa bàn phát triển mạnh phân khúc này ở hình thức phi truyền thống là các thành phố có tiềm năng du lịch cao như: Hạ Long, Đà Nẵng, Hội An, Nha Trang, Phú Quốc...

Trên thực tế, các dự án BĐS du lịch, nghỉ dưỡng phi truyền thống bắt đầu phát triển từ năm 2015 tại 3 địa phương chính (Đà Nẵng, Nha Trang và Phú Quốc). Năm 2016, các dự án tại 3 địa phương này đang trong quá trình triển khai, đồng thời nhiều dự án mới đang trong quá trình chuẩn bị tại cùng địa bàn hoặc trên các địa bàn của các địa phương khác. Một địa điểm đáng quan tâm là Cam Ranh với 30 dự án đã được cấp phép, trong đó khoảng 1/3 đã đi vào triển khai thực hiện. Như vậy, có thể thấy điểm sáng nhất trong phát triển thị trường BĐS năm 2016 là hình thức đầu tư “phi truyền thống” đối với phân khúc BĐS du lịch, nghỉ dưỡng. Như hiện trạng, có thể khẳng định đây là phương thức đầu tư khá an toàn và hiệu quả.

Tuy nhiên, đi kèm những lợi thế trên, thời gian tới hình thức đầu tư “phi truyền thống” có thể sẽ gặp phải một số vướng mắc sau:

(i) Thời hạn sử dụng đất đối với các BĐS du lịch, nghỉ dưỡng. Theo phương thức đầu tư truyền thống, thời hạn sử dụng đất thường là 50 năm, theo loại đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp, nay chuyển sang đầu tư theo hình thức phi truyền thống, các cá nhân có yêu cầu chuyển sang thành đất ở với thời hạn lâu dài. Về pháp luật đất đai, loại hình sử dụng đất này chưa có quy định cụ thể. Trên thực tế, một số địa phương đã cho chuyển sang hình thức sử dụng lâu dài, một số địa phương khác vẫn để thời hạn sử dụng đất 50 năm. Do đó, khi đầu tư vào một dự án nhất định, nhà đầu tư cần xem xét thời hạn sử dụng đất cụ thể để có quyết định cho phù hợp.

(ii) Hợp đồng mua BĐS du lịch, nghỉ dưỡng giữa nhà đầu tư dự án với người mua gắn với các cam kết giữa 2 bên. Loại rủi ro này có thể khắc phục khi các nhà đầu tư cá nhân quan tâm hơn tới các điều khoản của hợp đồng.

(iii) Đầu tư vào khu vực mà dự án rơi vào hoàn cảnh thừa cung, hiệu suất kinh doanh trong tương lai rất thấp. Để khắc phục, các nhà đầu tư cá nhân cần phân tích cụ thể về cung - cầu du lịch tại địa bàn và lựa chọn nhà đầu tư phù hợp.



Dự báo cơ hội đầu tư bất động sản 2017

Bối cảnh chung của kinh tế Việt Nam là đi lên, hiện nay đang được đánh giá là điểm sáng trên bản đồ kinh tế thế giới. Mức độ tăng trưởng kinh tế 2017 có nhiều khả năng đạt mức cao hơn năm 2016 và bảo đảm được ổn định kinh tế vĩ mô.

Từ những dấu hiệu của thị trường BĐS năm 2016 có thể thấy, thị trường BĐS Việt Nam 2017 sẽ có những bước phát triển mạnh, mang tính chuyên nghiệp hơn. Hai phân khúc phát triển khá mạnh là phân khúc nhà ở và phân khúc du lịch, nghỉ dưỡng. Việc tăng giá BĐS nhà ở vẫn ở mức tăng nhẹ, phụ thuộc chủ yếu vào vị trí của dự án, chưa tạo thành xu hướng rộng khắp trên toàn thị trường và có gia tốc theo thời gian. Điều này cho thấy, thị trường BĐS chưa có khả năng rơi vào sốt giá và tích tụ bong bóng, nhất là tình trạng các khu đô thị “ma”, khu chung cư hoang hóa vẫn đang tồn tại với số lượng đáng kể. Và như vậy, khả năng nâng cung của phân khúc nhà ở giá rẻ gần như khó thực hiện.

Đối với BĐS du lịch, nghỉ dưỡng, phân khúc này mới có điều kiện phát triển mạnh từ năm 2015, đang hứa hẹn nhiều cơ hội phát triển. Tình trạng dư cung đã được đặt ra như một cảnh báo sớm tại Đà Nẵng và Nha Trang nhưng sự thực chưa tới mức báo động.

Đối với phân khúc văn phòng cho thuê, cung hiện nay vẫn bảo đảm phù hợp với cầu. Cầu có thể tăng khi sức nóng của phát triển kinh tế cao hơn, nhất là quá trình hội nhập kinh tế quốc tế được thực hiện mạnh hơn thông qua các hiệp định thương mại tự do kiểu mới.

Đối với phân khúc BĐS phục vụ bán lẻ, khả năng tăng cung cao hơn sẽ xảy ra khi thị trường bán lẻ tại Việt Nam đang xảy ra cuộc cạnh tranh giữa các nhà đầu tư nội và ngoại. Mặc dù vậy, thị trường này cũng chỉ có tác động mạnh tại các khu đô thị lớn. Mặt khác, về tâm lý xã hội đối với thị trường BĐS đã có nhiều thay đổi. Nhà đầu tư vẫn tiếp tục tin tưởng thị trường BĐS là một kênh đầu tư an toàn nhất. Theo đó, tỷ lệ đầu tư vào kinh doanh BĐS nhiều hơn là đầu tư vào sử dụng BĐS. Đây chính là điểm khác biệt lớn giữa năm 2016 và năm 2017.

Từ ngữ cảnh trên, bài viết đưa ra một số dự báo cho thị trường BĐS năm 2017 như sau:

Thứ nhất, phân khúc BĐS du lịch, nghỉ dưỡng với hình thức đầu tư phi truyền thống vẫn là phân khúc có khả năng phát triển mạnh với sự tham gia của nhiều nhà đầu tư nhỏ, lẻ. Đây sẽ là phương thức mang lại hiệu suất và hiệu quả đầu tư cao và ổn định. Tiền trong dân, kiều hối

sẽ được động viên khá mạnh để đầu tư vào phân khúc này. Tuy nhiên, các cá nhân tham gia đầu tư cần nâng cao tính chuyên nghiệp trong lựa chọn địa điểm đầu tư, dự án đầu tư và chủ đầu tư dự án sao cho phù hợp.

Thứ hai, phân khúc nhà ở vẫn là phân khúc quan trọng của thị trường BĐS, luôn có cơ hội phát triển mạnh do cầu lớn và cung luôn không đủ. Phân khúc nhà ở giá rẻ sẽ thiếu nguồn lực phát triển nên chỉ bảo đảm tỷ trọng cung ở mức 20% của tổng cung cho lượng cầu ở mức 80% của tổng cầu. Đây chính là bi kịch lớn trong phát triển thị trường BĐS nhà ở. Tại Hà Nội, lượng cung sản phẩm giá cao sẽ lớn hơn lượng cung sản phẩm giá trung bình, có thể lượng cung giá cao đạt tỷ trọng 50% và giá trung bình đạt 30% (tổng là 80%). Tại TP. Hồ Chí Minh, tỷ trọng có thể ngược lại, lượng cung sản phẩm giá cao có thể đạt 30% và lượng cung sản phẩm giá trung bình đạt 50%.

Thứ ba, vốn cho phát triển thị trường BĐS vẫn là nhân tố rất quan trọng. Vốn FDI nói chung vẫn bảo đảm cao hơn mức đăng ký của năm 2016, trong đó vốn FDI cho phát triển BĐS vẫn chiếm tỷ trọng lớn. Vốn tín dụng trong nước cho phát triển BĐS vẫn là nguồn lực chủ yếu, bảo đảm cung tăng hơn do cơ hội đầu tư lớn hơn. Vốn trong dân, kiều hối sẽ được động viên nhiều hơn cho đầu tư vào thị trường BĐS, nhất là vào phân khúc du lịch, nghỉ dưỡng.

Thứ tư, Chính phủ và Quốc hội có quyết tâm cao hơn trong hoạch định chính sách, sửa đổi pháp luật nhằm tạo môi trường kinh doanh thuận lợi hơn, tạo sức phát triển mạnh hơn cho thị trường BĐS.

Thứ năm, khả năng “sốt cao” của thị trường BĐS cũng như ở một phân khúc nào đó của thị trường vẫn chưa xảy ra, nhưng thị trường BĐS 2017 sẽ có “sức nóng” cao hơn so với thị trường BĐS 2016.

Việc cần làm hiện nay là bảo đảm thực hiện công khai, minh bạch thông tin về thị trường BĐS như Chính phủ đã quy định. Để thực hiện được mục tiêu này cần nỗ lực lớn từ phía các cơ quan quản lý và từ phía các nhà đầu tư. Đây chính là điều kiện tiên quyết để khắc phục các rủi ro trong đầu tư phát triển và thực hiện các dự báo về phát triển thị trường.



Tài liệu tham khảo:

1. Batdongsan.com.vn, Báo cáo thị trường BĐS Việt Nam 2016;
2. Hội thảo “Dự báo xu hướng thị trường BĐS Việt Nam 2017”;
3. TS. Cấn Văn Lực (2016), Nhận định kinh tế vĩ mô 2016-2017: Giải pháp đối với doanh nghiệp.